

(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業

土地売買契約書（案）

令和 8 年 9 月 18 日

古 河 市

(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業
土地売買契約書

古河市が実施する（仮称）古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業（以下「本事業」という。）の（仮称）古河市新公会堂整備用地として必要な土地について、所有者●（以下「売主」という。）と古河市長 針谷 力（以下「買主」という。）とは、下記条項により土地の売買契約を締結する（以下「本契約書」という。）。

また、本契約書は仮契約であって、買主の議会の議決を経てこれを本契約とみなすものとし、本契約書の調印頁に記載された年月日は、仮契約締結年月日であることを確認する。買主の議会の可決が得られず、本契約として成立しない場合には、本契約書は無効となり、買主は、買主の責めに帰すべき事由による場合を除き、これについて損害賠償の責は負わない。

記

（契約の趣旨）

第1条 売主は、売主の所有に係る別紙1に掲げる土地の全部又は算定日（以下に定義する。）までに売主及び買主の間で別途合意する土地の一部（以下「本土地」という。）を、本事業の実施に必要な造成、インフラ工事その他の必要な手続及び工事の実施を完了したうえで、買主に売り渡すものとする。

（売買代金）

第2条 本土地の売買代金は、本契約書締結日時点においては●●[提案金額を記載]円（本契約書締結日時点における別紙2第1項（1）から（3）までの見込合計額として売主が提案する金額をいい、以下「本売買代金」という。）とする。ただし、2030年●月●日又は別途売主及び買主が合意する日のいずれか早い日（以下「算定日」という。）において、別紙2に掲げる売買代金算定式（以下「本算定式」という。）により算出される金額を基礎として、売主及び買主が協議の上合意し、買主の議会の議決その他買主において必要とされる手続の完了を経て確定する金額を最終の売買代金額（以下「最終売買代金」という。）とする。

2 売主及び買主は、本土地の測量が完了したときは、速やかに当該測量の結果を確認するものとする。

3 前各項の規定にかかわらず、売主及び買主は、本契約書締結後において、本土地の範囲、本算定式その他本契約書に定める売買条件について変更の必要が生じたときは、相手方に対し、その変更を申し入れることができる。この場合において、当該申入れの場合に限り、当該変更を行うものとする。

（本土地の引渡し、所有権移転）

第3条 本土地の所有権は、算定日において、以下の各号に定める条件が、売主の責任及び費用負担により充足され、売主が当該各条件の充足を証する証憑として買主が合理的に要求する書面を提出することを条件に、売主から買主に移転するものとし、また、同時に、売主は買主に対して本土地を引き渡すものとする。

（1）本土地の造成工事に係る市が必要とする検査に合格していること。

（2）本土地を構成する別紙1の各土地を合筆し、1筆の土地としたうえで、合筆の登記が完了していること。

（3）買主による本土地の所有権の完全な行使を阻害する一切の法律上の負担（用益権、担保権等を含むが、これらに限られない。）及び事実上の負担（廃棄物の不法投棄を含むが、これらに限られない。法律上の負担と併せて以下「負担等」という。）が存する場合、これらの負担が消滅、除去（以下「消滅等」という。）されていること。

- 2 売主は、算定日までに買主に本土地を引き渡すことができなくなった場合で、その原因が買主その他の公共団体若しくは公共団体に準ずる者の事由、開発許可その他本事業に必要な許認可等の取得又は変更の遅延その他売主の責めに帰すべき事由によらない事情による場合、引渡しの遅延について債務不履行責任その他一切の責任を負わないものとし、当該期限その他必要な事項について買主と協議するものとする。
- 3 前項に定める場合のほか、売主が、やむを得ない事情により、算定日までに買主に本土地を引き渡すことができなくなった場合には、当該期限の変更について買主と協議するものとする。

(登記関係書類等の提出)

第4条 売主は、買主が本土地の所有権移転登記の嘱託をするために必要な関係書類、その他買主が必要と認めて提出を求めた書類を、第5条に基づく買主の最終売買代金の支払いに先立って、買主が合理的に指定する日までに、買主に提出するものとする。

(代金の支払)

第5条 売主は、第3条第1項の条件を充足した本土地を買主に引き渡し、かつ、売主から買主に対する本土地の所有権移転登記が完了したときは、第2条に基づいて確定される最終売買代金の支払いを買主に請求することができる。

- 2 買主は、前項の規定による請求があったときは、その請求書を受領した日から30日以内に当該請求に係る金額を、売主が指定する方法により売主に支払うものとする。銀行口座に振込送金する方法により支払う場合、振込手数料は、買主の負担とする。

(第三者による代理請求等)

第6条 売主は、買主の事前の書面による承諾を得て、前条に規定する最終売買代金の請求及び受領につき、第三者を代理人とすることができる。

(譲渡等の禁止)

第7条 売主は、買主の事前の書面による承諾なく、本契約書の締結後において次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 本土地を第三者に譲渡すること。
 - (2) 本土地に地上権、賃借権、抵当権その他の所有権以外の権利を設定すること。
 - (3) 本土地に物件を設置すること。
 - (4) 本土地の形質を変更すること。
- 2 売主の所有に係る本土地に定着する物件が存するときは、売主は、本契約書の締結後において、当該物件を第三者に譲渡し、又は当該物件に賃借権、抵当権その他の所有権以外の権利を設定してはならない。ただし、買主の事前の書面による承諾を得たときはこの限りではない。
- 3 売主が前二項の規定に違反し、買主に損害を与えたときは、買主は売主に損害の賠償を請求することができる。

(契約の解除)

第8条 買主は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。ただし、各号に定める売主の義務の不履行が、買主その他の公共団体若しくは公共団体に準ずる者の事由、開発許可その他本事業に必要な許認可等の取得又は変更の遅延その他売主の責めに帰すべき事由によらない事情による場合には、この限りではない。

(1) 売主が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 売主が、算定日（第3条第3項に基づいて本土地の引渡しの期限が変更された場合には、当該変更後の日をいう。以下本号について同じ。）までに第3条第1項に定める各条件を充足させることができないとき。ただし、本土地に借家人が居住する建物が存する場合においては、算定日までに物件所有者若しくは借家人と買主との間にそれぞれ補償契約（当該物件の明渡し、移転又は撤去、補償金額及び支払条件その他これらに関連して必要な事項を含む契約をいう。）が成立しないときを含む。

(残留物件の処理)

第9条 第3条第1項に規定する期限後において、本土地に負担等が存するときは、買主は売主に代わって当該負担を消滅等することができるものとし、このために必要な経費は売主の負担とする。

(契約に関する紛争の解決)

第10条 本契約書の内容又は本契約書の履行に関し相手方又は本契約書に利害関係を有する第三者から異議の申出があったときは、売主は責任をもって解決するように努めなければならない。

(公租公課の負担)

第11条 売主が本土地を取得及び所有していたことにより課せられる公租公課は、買主の負担とし、買主は、当該負担に係る金額を本算定式に従って最終売買代金に含めて支払うものとする。

(契約外の事項)

第12条 この契約に疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、売主、買主協議して定めるものとする。

この契約締結の証として契約書2通を作成し、売主買主が署名（買主については記名）押印の上、各1通を保有する。

年 月 日

売主 住 所 _____

氏 名 _____

買主 住 所 茨城県古河市下大野2248番地
氏 名 古河市長 針 谷 力

土 地 の 表 示

古河市 ● 地内

所在	地番	地目		地積		単価	金額	備考
		公簿	現況	公簿	買収地積			
				㎡	㎡	円	円	
合計				㎡	㎡		円	

売買代金算定式

1. 最終売買代金は、以下の各項目の合計額とする。なお、(1) から (3) までは、2. に基づいて (2) に規定する付随工事費等の改定がなされない限り、本売買代金から変更しないものとする。

- (1) 本土地代：本土地面積に 6,000 円/㎡を乗じて算出される金額をいう。
- (2) 付随工事費等：造成工事費、インフラ整備費を含む。
- (3) その他費用：開発許可等の手続費用を含む。
- (4) 差額負担相当：本土地の取得単価について、6,000 円/㎡との差額が発生する場合、当該差額に 2.7ha を乗じた額
- (5) 公租公課：売主が本土地の取得及び保有に当たり実際に負担した公租公課（不動産取得税、登録免許税、固定資産税）相当額

2. 最終売買代金の算定式

上記 1. にかかわらず、売主及び買主は、上記 1. に基づいて算定される最終売買代金のうち付随工事費等について、次のとおり物価変動に基づいて改定し、最終売買代金とすることができる。

- ア 買主及び売主は、本契約書が本契約として成立した後、国内における賃金水準や物価水準の変動により、付随工事費等が不適当となったと認めたときは、相手方に対して付随工事費等の変更を請求することができ、買主又は売主は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、当該請求が残工期（算定日までの期間をいう。以下同じ。）が 2 か月未満である場合は、請求することができないものとする。
- イ 付随工事費等の改定額は、変動前残工事費等（上記 1. (2) の付随工事費等のうち、付随工事費等の合計額からウ-a の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事費等（変動後の[賃金又は]物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち、変動前残工事費等の 1,000 分の 15 を超える額（以下「改定増減額」という。）について、付随工事費等に加除する改定額として定めるものとする。
- ウ 物価水準等の変動に基づく付随工事費等の改定手続は、次のとおりとする。
 - a アの規定に基づく請求のあった日を基準日とする。
 - b 買主は、基準日から 14 日以内に基準日時点の出来形を確認し、変動前残工事費等を定め、売主に通知する。売主は、買主が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。
 - c 改定増減額については、募集要項等公表日と基準日との間の物価指数に基づき、次の計算式により算定する。

$$\begin{aligned}
 A &= (\alpha - 1) \times B - B \times 15/1,000 \quad ((\alpha - 1) > 0 \text{ のとき}) \\
 &= (\alpha - 1) \times B + B \times 15/1,000 \quad ((\alpha - 1) < 0 \text{ のとき}) \\
 A &: \text{改定増減額（付随工事費等の増減額）}
 \end{aligned}$$

B：変動前残工事費（税込）

α ：改定率

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{募集要項等公表日の指数}}$$

※ 改定率は小数点第4位以下を切り捨てるものとする。

※ 計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

- d 改定率の算定に用いる指数は、次のとおりとし、募集要項等公表日及び基準日の属する月の確報値とする。cの算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。

【物価変動に採用する指数】

区 分	内 容
①付随工事費	建設工事費デフレーター（国土交通省） 土木総合

※消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。

※当該指数が廃止又は内容の見直しにより本事業の実態に適合しなくなった場合は、その後の対応方法について買主と売主との間で協議して定めるものとする。

- e アに規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動により付随工事費等が不適当となったと認めたとき」とは、dに示す募集要項等公表日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする。）との比（上記cの α に相当する率）から1を控除した絶対値が1,000分の15を超えるときをいう。
- f 付随工事期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。
- エ 上記アの規定による請求は、同規定により付随工事費等の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、上記ア～ウにおいて「募集要項等公表日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づく付随工事費等変更の基準日」、「本契約書が本契約として成立した後」とあるのは「直前の本条項の規定に基づく付随工事費等変更の基準日から12か月を経過した後」と、それぞれ読み替えるものとする。